

Provincia di Livorno

00118800499

**Rep n.....del.....**

**OGGETTO: CONCESSIONE DELLA STRUTTURA POLIVALENTE ATTREZZATA  
UBICATA ALL'INTERNO DEL PARCO DEL SORBETTO IN CASTELNUOVO DELLA  
MISERICORDIA ED AREA ESTERNA DI PERTINENZA**

### **LA DIRIGENTE DEL SETTORE**

#### **PREMESSO**

- CHE il Comune di Rosignano Marittimo è proprietario, tra l'altro:
- di una struttura polivalente attrezzata, appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente, ubicata all'interno del parco del Sorbetto in Castelnuovo della Misericordia composta da un fabbricato identificato nel Catasto fabbricati al foglio 39 particella 628 sub. 601 costituito da due corpi laterali simmetrici ad uso sale di ristorazione, servizi igienici, locali di deposito e da un corpo centrale adibito a cucina, spogliatoio e dall'area esterna retrostante;
- di un'area verde, identificata al catasto dei terreni al foglio 39 porzione delle particelle 620-621-624-628.
- CHE con delibera di Giunta Comunale n. 147 del 24/06/2021, l'Amministrazione formalizzava le linee di indirizzo in merito all'affidamento in concessione di valorizzazione da avviare mediante un confronto competitivo, rivolto alle associazioni/enti del terzo settore, conferendo allo scopo mandato alla dirigente del Settore Servizi alla Persona e all'Impresa;
- CHE con decreto n. 2040 del 17/08/2021 in ottemperanza agli indirizzi espressi con atto sopra richiamato, sono stati approvati gli atti per l'avvio del confronto competitivo;

- CHE con decreto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in seguito all'esperimento del confronto competitivo è stato individuato \_\_\_\_\_ quale concessionario della struttura polivalente, avendo ottenuto un punteggio di \_\_\_\_\_, in relazione sia al progetto presentato, conservato in atti di ufficio, che seppur non materialmente allegato alla presente, si intende espressamente richiamato e costituente parte integrante della presente concessione, sia all'offerta economica a rialzo del \_\_\_\_\_ sul prezzo di €. 1.500,00 a base di gara.
- CHE con verbale di consegna del \_\_\_\_\_, i locali sono stati consegnati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a \_\_\_\_\_;
- CHE con il presente atto si procede alla definizione dei rapporti ed alla determinazione delle rispettive competenze e responsabilità in relazione all'affidamento e alla gestione dell'immobile sopra descritto;

## **CONCEDE**

A \_\_\_\_\_ nella persona di \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ di seguito denominato "concessionario", la struttura polivalente attrezzata, ubicata all'interno del parco del Sorbetto in Castelnuovo della Misericordia – frazione del comune di Rosignano Marittimo - appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente:

### **ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE D'USO**

La struttura è composta dal fabbricato identificato nel Catasto fabbricati al foglio 39 particella 628 sub. 601 costituito da due corpi laterali simmetrici ad uso sale di ristorazione, servizi igienici, locali di deposito e da un corpo centrale adibito a cucina, spogliatoio e dall'area esterna retrostante.

Al concessionario spetterà, altresì, la manutenzione ordinaria dell'area adiacente al suddetto fabbricato, identificata al catasto dei terreni al foglio 39, porzione delle particelle 620-621-624-628, come dettagliate nella planimetria allegata.

La struttura è concessa per la realizzazione di feste ed iniziative di tipo ricreativo, culturale e sociale anche da parte di soggetti terzi, anche privati, nel rispetto del Regolamento di gestione dell'area feste e del pagamento delle tariffe, di cui al successivo articolo 5. Nel rispetto dei principi di libertà, uguaglianza e tolleranza, l'immobile non potrà essere utilizzato per iniziative di carattere pedopornografico e pornografico o che in alcun modo incitino alla discriminazione o alla violenza,

in particolare per motivi razziali, etnici, di genere, religiosi o che abbiano tra i loro fini l'apologia del fascismo o del nazismo.

## **ART. 2 – DURATA**

La concessione decorre dalla sottoscrizione del presente atto per un periodo di anni 6.

Il concessionario è tenuto, comunque, ad accettare eventuali sospensioni temporanee della concessione per esigenze di interesse pubblico, sicurezza, igiene e sanità e/o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico.

L'Ente si riserva la possibilità di consentire il rinnovo del rapporto per ulteriori anni 6, previa adozione di apposito atto e rideterminazione del canone concessorio, in ottemperanza dell'articolo 17 comma 9 del Regolamento per l'alienazione e la gestione degli immobili comunali.

Il Comune di Rosignano M.mo si riserva la facoltà di proroga della concessione per un massimo di mesi sei da attivare nelle more dell'individuazione del successivo aggiudicatario.

## **ART. 3 – CANONE CONCESSORIO**

La concessione è subordinata al pagamento di un canone annuo pari a € \_\_\_\_\_ oltre IVA, come risultante dal rialzo percentuale offerto dal concessionario, da aggiornare annualmente in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

L'aggiornamento è automatico e decorre dal mese di gennaio con riferimento al mese di dicembre.

Il canone sarà adeguato annualmente all'indice ISTAT a partire dal secondo anno di concessione.

Il canone dovrà essere corrisposto entro il mese di ottobre di ogni anno.

In caso di ritardo nei pagamenti dovuti, saranno applicati, per ciascun giorno di ritardo, gli interessi legali di mora, come previsto dalla normativa vigente, e addebitate eventuali spese di notifica, fatta salva la prova del maggior danno subito dall'Ente.

## **ART. 4 – ARREDI E ATTREZZATURE**

Costituiscono parte integrante della struttura, gli arredi e le attrezzature ivi presenti, forniti dal Comune e risultanti dall'elenco allegato al Verbale di consegna.

Tali beni dovranno essere mantenuti, per l'intera durata della concessione, in perfetto stato di utilizzo e manutenzione, rinnovati in caso di necessità e riconsegnati al Comune, alla scadenza della concessione, unitamente alla struttura.

#### **ART. 5 – ONERI GENERALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Sono a carico del Concessionario i seguenti oneri:

- costi delle utenze dell'acqua, riscaldamento, energia elettrica (esclusa la pubblica illuminazione), ed eventuali linee telefoniche.
- pulizia e decoro della struttura e dell'area esterna;
- corretto smaltimento dei rifiuti;
- destinazione di un locale di deposito, rappresentato con colorazione rossa nella planimetria allegata, a ricovero mezzi di soccorso della Pubblica Assistenza;
- applicazione dei corrispettivi correlati all'utilizzo della struttura da parte di terzi e del disciplinare d'uso, entrambi condivisi con il Comune e conservati agli atti dell'ufficio;
- acquisizione di tutte le autorizzazioni, licenze, pareri e quanto prescritto dalle norme vigenti per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile viene concesso;
- acquisizione degli arredi e delle attrezzature necessari per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile è dato in concessione i quali dovranno essere a norma di legge;
- rispetto delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e della normativa antincendio, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti specifici previsti;
- tempestiva segnalazione al Comune di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'immobile avuti in concessione;
- attuazione della proposta di gestione offerta in sede di gara.

Il concessionario dovrà garantire la massima fruizione pubblica della struttura da parte della collettività, favorendo nel contesto i rapporti di collaborazione con le altre associazioni che operano in ambito sportivo, sociale, ambientale, ricreativo.

E' fatto assoluto divieto di installare slot machine o quant'altro di similare e lo svolgimento di attività che possono ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse.

#### **ART. 6 RISERVE DI UTILIZZO**

Il concessionario dovrà consentire al Comune, l'utilizzo della struttura e dell'area esterna, qualora richieste per la realizzazione di eventi ed iniziative da quest'ultima promosse, fino ad un massimo di n. 5 giornate da definire in accordo con il concessionario.

Il concessionario dovrà consentire, su richiesta dell'Amministrazione, l'utilizzo di parte della struttura per finalità anche legate all'istruzione scolastica.

Nei predetti casi nulla sarà dovuto al concessionario.

Nei giorni dello svolgimento della "Festa di Ottobre - Palio dei Rioni", riconosciuta quale iniziativa caratterizzata da "storicità" e da radicamento sul territorio, soggetta a tutela e valorizzazione, come da delibera di giunta comunale n. 17 del 30/01/2014, dovrà essere garantita la fruizione della struttura all'Associazione ProLoco di Castelnuovo della Misericordia per la realizzazione della stessa, previa acquisizione dei titoli abilitativi necessari.

#### **ART. 7 – MANUTENZIONE**

Il concessionario deve provvedere all'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e delle aree esterne, come definiti dal D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico e di riscaldamento comprese le verifiche periodiche del generatore di calore previste dalla normativa vigente.
- controllo e manutenzione semestrale degli estintori comprese le verifiche periodiche previste dalla normativa.
- verifiche periodiche degli impianti di terra ai sensi del D.Lgs n. 462/2001.
- manutenzione ordinaria delle serrature, dei serramenti, dei cancelli, delle porte, dei vetri.
- trattamento periodico delle travi con particolare attenzione a quelle esterne ad eccezione di quelle che richiedono l'installazione di ponteggi.

- manutenzione delle apparecchiature installate, quali le attrezzature di cucina, compresa la cappa (pulizia periodica della cappa e pulizia/sostituzione dei filtri) e impianto di condizionamento.
- sostituzioni di elementi rotti o usurati e in generale la manutenzione ordinaria dell'immobile.
- manutenzione ordinaria, sfalcio e potatura dell'area a verde (spazio giochi) evidenziata con colorazione gialla nella planimetria allegata.
- manutenzione dell'area di pertinenza della struttura, evidenziata con colorazione verde nella planimetria allegata.

Non è consentita l'installazione di apparecchiature non a norma (senza marchio CE e/o dichiarazione di conformità).

Le manutenzioni divenute straordinarie a seguito di incuria, dolo e colpa grave del concessionario, sono a carico dello stesso.

#### **ART. 8 – CAUZIONE E SANZIONI**

A garanzia di tutti gli obblighi assunti, contestualmente al rilascio della presente concessione, il concessionario presta una cauzione dell'importo di € \_\_\_\_\_, (10% dell'importo contrattuale complessivo ovvero stima ad hoc nel caso di strutture da rimuovere a fine concessione) mediante ... (*deposito in contanti, assegno circolare non trasferibile, garanzia o polizza fideiussoria*) .....

Eventuali inadempimenti comportano l'applicazione di penali come di seguito indicato:

- mancato rispetto della normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro: € 500,00;
- mancato rispetto della normativa in materia di lavoro: € 500,00;
- mancato rispetto degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria (derivante dall'incuria e colpa grave del concessionario): € 300,00; nel caso di ritardo nell'esecuzione di interventi di manutenzione che possono pregiudicare l'immobile, il Comune potrà sostituirsi nell'esecuzione degli stessi con successivo recupero dei costi sostenuti oltre ad eventuali ulteriori danni;
- mancato rispetto della normativa ambientale: € 300,00;

- inadempimenti amministrativi (es. mancata trasmissione documenti, ecc.): € 100,00 per ogni inadempimento;
- ritardo nell'esecuzione dell'adempimento: 1‰ del canone di concessione complessivo, per ogni giorno di ritardo, fino a un importo massimo pari al 10% del canone stesso, al raggiungimento del quale si procederà con la risoluzione del contratto;
- altri inadempimenti: € 100,00.

L'incameramento della cauzione definitiva è da considerarsi a parziale ristoro del danno subito dall'Amministrazione per l'inadempimento. L'Ente si riserva di chiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni, anche proponendo azioni nelle competenti sedi giudiziarie.

#### **ART. 9 RESPONSABILITA'**

Il concessionario è custode dell'immobile e solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni e/o infortuni a cose e/o persone che dovessero derivare direttamente o indirettamente dall'esercizio totale o parziale della concessione, nonché da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 c.c..

A tal fine, il concessionario ha stipulato apposita assicurazione per Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per i rischi connessi all'uso dell'immobile in concessione e alle attività esercitate, la cui copia si conserva agli dell'ufficio.

#### **ART. 10 – PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI GESTIONE AMBIENTALE**

Il concessionario è tenuto, altresì, ad adempiere ai seguenti obblighi:

- raccolta differenziata dei rifiuti mediante idonei contenitori e corretto conferimento degli stessi presso i cassonetti stradali
- utilizzo parsimonioso delle risorse, anche se a carico dello stesso concessionario, connesse all'utilizzo dell'immobile (acqua, energia elettrica, metano, ecc.)
- utilizzo di dispositivi e buone pratiche gestionali finalizzate alla mitigazione dell'impatto ambientale derivante dall'attività esercitata nell'ambito della presente concessione
- rispetto rigoroso della normativa in materia ambientale.

#### **ART. 11 – MODIFICHE, INNOVAZIONI E TRASFORMAZIONI**

E' fatto divieto assoluto al concessionario di effettuare modifiche, innovazioni o trasformazioni all'immobile oggetto di concessione, salvo quelle preventivamente autorizzate dall'Ente e previa acquisizione dei relativi titoli abilitativi, ove necessari.

Le spese migliorative autorizzate non danno in alcun caso diritto a rimborsi o indennizzi.

Le spese migliorative, relative ad interventi non autorizzati, possono dare luogo all'applicazione di sanzioni. L'Ente si riserva, comunque, il diritto di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.

#### **ART. 12 – DECADENZA E REVOCA**

Il Concessionario è responsabile nei confronti del Comune del rispetto di quanto stabilito dalla presente concessione.

Eventuali inadempimenti sono contestati per scritto, con fissazione di un termine per la relativa regolarizzazione. Decorso inutilmente tale termine, il Comune ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione ed incamerare la cauzione, senza che il concessionario possa avanzare pretesa alcuna in merito ad eventuali rimborsi e/o indennizzi, fatti salvi il pagamento del canone non ancora corrisposto e l'eventuale applicazione delle sanzioni previste.

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento del rilascio della concessione o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, la concessione può essere revocata. In tal caso, il Comune deve darne comunicazione al concessionario con un avviso di almeno 30 giorni e, comunque, in tempo utile per la restituzione dell'immobile.

La revoca determina la inidoneità della concessione revocata a produrre ulteriori effetti.

In caso di revoca, viene effettuato il conguaglio del canone, proporzionalmente al periodo di effettivo utilizzo, senza alcun obbligo di indennizzo al concessionario per il plusvalore derivante da eventuali migliorie, siano esse concordate o meno.

#### **ART. 13 - RINUNCIA**

Il concessionario può rinunciare alla concessione prima del termine naturale di scadenza, previo preavviso di almeno 6 mesi, senza che nulla gli sia riconosciuto a titolo di risarcimento e/o indennizzo.

In difetto di tale preavviso, il concessionario perde la cauzione, fatti salvi ulteriori risarcimenti dovuti al Comune per eventuali danni subiti in relazione alla rinuncia.

#### **ART. 14 – SUB-CONCESSIONE**

E' fatto espresso divieto al concessionario di affidare in sub-concessione l'immobile di cui al presente atto pena la revoca della concessione stessa, fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 della presente concessione.

#### **ART. 15 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Si richiama il Regolamento UE 2016/679 relativo al trattamento dei dati personali e si obbliga al rispetto dello stesso.

#### **ART. 16 – VIGILANZA E CONTROLLO**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare, tramite i propri tecnici e/o la Polizia Municipale, anche in contraddittorio con il Concessionario, controlli circa lo stato di conservazione del bene e il rispetto degli obblighi concessori.

Per quanto non previsto nel presente atto, si richiamano le normative vigenti in materia.

#### **ART. 17 - CODICE ETICO E CODICE DI COMPORTAMENTO**

Il concessionario, per tutta la durata della presente concessione, si impegna ad osservare gli obblighi derivanti da:

- codice di comportamento dei dipendenti pubblici, di cui al D.P.R. n. 62/2013
- codice di comportamento integrativo del Comune di Rosignano Marittimo, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 7 del 14.01.2014
- codice etico delle imprese concorrenti ed aggiudicatarie di contratti pubblici del Comune di Rosignano Marittimo;

consegnati in copia al momento della sottoscrizione del presente atto.

L'inosservanza di tal impegno costituirà grave inadempimento e sarà causa di decadenza e revoca della concessione ai sensi del precedente art. 12.

Il concessionario si impegna, inoltre, a manlevare l'Ente da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a questi ultimi dalla violazione dell'impegno di cui sopra.

#### **ART. 18 – SPESE**

Tutte le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico del concessionario.

*(completare con le prescrizioni in materia di registrazione ai sensi del D.P.R. n. 131/86 s.m.i. e imposta di bollo)*

#### **ART. 19 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Ad eccezione delle controversie concernenti indennità, canoni e altri corrispettivi, la competenza alla definizione delle controversie di cui alla concessione in oggetto è demandata al Giudice Amministrativo, ai sensi ai sensi dell'art. 133, primo comma lett. b) del D.Lgs. n. 104/2010.

Nel caso di eventuali controversie sorte in relazione all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto, prima di intraprendere procedure contenziose, si procede a valutare, in buona fede e con spirito collaborativo, l'assoggettabilità della controversia a procedura conciliativa stragiudiziale, secondo le norme in vigore, al fine di giungere ad un accordo bonario che definisca la controversia stessa.

#### **ART. 20 – RINVIO**

Per quanto non previsto nel presente atto, si fa rinvio agli atti di gara, alle norme in materia di patrimonio immobiliare pubblico, al Codice Civile e ai principi generali relativi ai contratti pubblici, in quanto applicabili.

La Dirigente

---

Per accettazione

Il Concessionario

---